

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Avcılar / İSTANBUL
(9 adet bağımsız bölüm)

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Talep Tarihi : 21 Mart 2013

Değerlenen Mülkiyet Hakları : Tam mülkiyet

Ekspertiz Tarihi : 28 Mart 2013

Rapor Tarihi : 08 Nisan 2013

Müşteri / Rapor No : 031 - 2013/1643

Değerleme Konusu : İspartakule Projesi,
Gayrimenkullerin Adresi : 532 ada 1 no'lu parsel, 534 ada 1 no'lu parsel,
539 ada, 1 no'lu parsel, 9 adet bağımsız bölüm
Firuzköy - Avcılar / İSTANBUL

Tapu Bilgileri Özeti : İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 532
ada 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 1 adet bağımsız
bölüm, 534 ada 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 5
adet bağımsız bölüm ile 539 ada 1 no'lu parsel
üzerinde kayıtlı 3 adet bağımsız bölüm

Sahibi : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İmar Durumu : Lejanti: Konut Alanı
Emsal (E): 1,50

Raporun Konusu : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 9 adet bağımsız
bölümün toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik
olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)		
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri	1.932.000,-TL	1.071.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ.....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	5
3.3	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU.....	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	9
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER.....	10
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	10
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	10
4.4.2	Belediye İncelemesi	10
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	11
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU.....	11
5.2	TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU ISPARTAKULE EVLERİ PROJESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ.....	12
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	16
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	17
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ.....	17
6.2	BÖLGE ANALİZİ	18
6.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	20
6.4	PİYASA ARAŞTIRMASI	20
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ	21
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	21
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	22
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR.....	22
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	22
8.1.2.	ULAŞILAN SONUÇ.....	22
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	23
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ.....	24
8.4.	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU	24
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	25

1. BÖLÜM
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	: Avcılar İspartakule Evleri Projesi bünyesindeki 9 adet bağımsız bölümün toplam pazar değerinin tespiti
	
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	: Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	: 08 Nisan 2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	: İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 532 ada 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 1 adet bağımsız bölüm, 534 ada 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 5 adet bağımsız bölüm ile 539 ada 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 3 adet bağımsız bölüm
MEVCUT KULLANIM	: Bağımsız bölümlerin tamamının satışı gerçekleşmiş olup henüz tapu devirleri yapılmamıştır
İMAR DURUMU	: Konut Alanı ve Emsal (E): 1,50
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER	
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (KDV Hariç)	: 1.932.000,-TL

2. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Vedat Günyol Caddesi, Zümrüt Sitesi, No: 3, Daire: 4 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	:+90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	:16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	:270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	:777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820

Not: Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
Şirketimiz, 28 Haziran 2012 tarihi itibarıyla BDDK'nun "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi listesine alınmıştır.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, Gardenya Plaza, No: 11/B Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 2.500.000,- TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 25
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgulara sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
İLİ	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İLÇESİ	Avcılar	Avcılar	Avcılar
KÖYÜ	Firuzköy	Firuzköy	Firuzköy
PAFTA NO	F21D20D1C	F21D20D2D	F21D20D2D
ADA NO	532	539	539
PARSEL NO	1	1	1
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	Betonarme 10 bloklu bina sosyal tesis ve arsası	Betonarme 10 bloklu bina sosyal tesis ve arsası	Betonarme 10 bloklu bina sosyal tesis ve arsası
ARSA ALANI	53.974 m ²	46.981 m ²	46.981 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	Mesken	Mesken	Mesken
ARSA PAYI	170/84050	126/73524	126/73524
BLOK NO	D2-2	C1-1	C1-4
KAT NO	13	4	12
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	53	17	50
YEVMIYE NO	14745	14749	14749
CİLT NO	23	33	35
SAYFA NO	2191	3215	3420
TAPU TARİHİ	08.08.2008	08.08.2008	08.08.2008

SAHİBİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
İLİ	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İLÇESİ	Avcılar	Avcılar	Avcılar
KÖYÜ	Firuzköy	Firuzköy	Firuzköy
PAFTA NO	F21D20D2D	F21D20D2D	F21D20D2D
ADA NO	539	534	534
PARSEL NO	1	1	1
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	Betonarme 10 bloklu bina sosyal tesis ve arsası	Betonarme 12 bloklu bina sosyal tesis ve arsası	Betonarme 12 bloklu bina sosyal tesis ve arsası
ARSA ALANI	46.981 m ²	54.685 m ²	54.685 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	Mesken	Mesken	Mesken
ARSA PAYI	144/73524	100/85906	94/85906
BLOK NO	C2-2	B1-1	B1-2
KAT NO	12	5	1
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	51	21	8
YEVMIYE NO	14749	14747	14747
CİLT NO	37	27	27
SAYFA NO	3589	2587	2630
TAPU TARİHİ	08.08.2008	08.08.2008	08.08.2008

SAHİBİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
İLİ	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İLÇESİ	Avcılar	Avcılar	Avcılar
KÖYÜ	Firuzköy	Firuzköy	Firuzköy
PAFTA NO	F21D20D2D	F21D20D2D	F21D20D2D
ADA NO	534	534	534
PARSEL NO	1	1	1
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	Betonarme 12 bloklu bina sosyal tesis ve arsası	Betonarme 12 bloklu bina sosyal tesis ve arsası	Betonarme 12 bloklu bina sosyal tesis ve arsası
ARSA ALANI	54.685 m ²	54.685 m ²	54.685 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	Mesken	Mesken	Mesken
ARSA PAYI	128/85906	130/85906	148/85906
BLOK NO	C1-1	C1-3	C2-1
KAT NO	5	2	11
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	22	10	48
YEVMIYE NO	14747	14747	14747
CİLT NO	28	29	30
SAYFA NO	2700	2816	2918
TAPU TARİHİ	08.08.2008	08.08.2008	08.08.2008

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

İstanbul İli, Avcılar İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerhe rastlanmamış olup aşağıdaki not tespit edilmiştir. Takyidat yazıları rapor ekinde sunulmuştur.

Beyanlar bölümü:

- o Yönetim Planı: 06.08.2008 tarihli

Tapu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Avcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede proje arsalarının 17.02.2005 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Tahtakale – Tatarcık – Ispartakule Uygulama İmar Planı paftasında " **Konut Alanı**" içerisinde kaldıkları öğrenilmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları şöyledir:

- o Emsal (E) : 1,50

Rapor konusu parseller üzerinde gerçekleştirilen proje için ilgili belediyece verilmiş olan yapı kullanma izin belgelerinin birer suretleri rapor ekinde sunulmuştur.

Not: Emsal (E): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile ticari amacı olmayan ve yapının kendi gereksinmesi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden, konut, iş yeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler anlaşılır.

İmar durumu incelemesi itibariyle değerlemeye konu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların mülkiyetinde son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir. Taşınmazların hukuki süreçlerinde de herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların imar durumlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

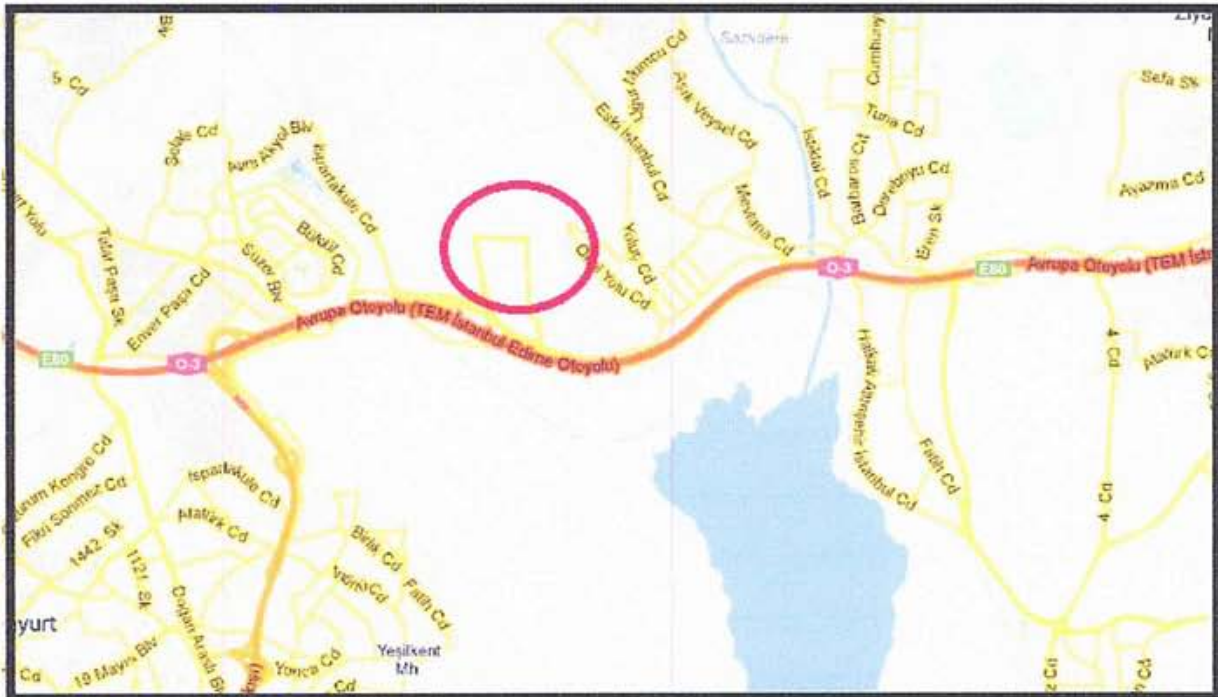
Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul ili, Avcılar ilçesi, İspartakule bölgesi içerisinde yer alan 532 ada 1 no'lu, 534 ada 1 no'lu ve 539 ada 1 no'lu parseller üzerinde bulunan İspartakule Evleri Projesi bünyesindeki toplam 9 adet bağımsız bölümdür.

Hali hazırda değerlendirme konusu 9 adet bağımsız bölümün satış işlemleri gerçekleşmiş olup henüz tapu devirleri yapılmamıştır. Değerleme konusu bağımsız bölümlerin içlerinde daire sahipleri oturduklarından tüm tespitler yerinde ve fakat dışarıdan yapılmıştır.

Taşınmazların yakın çevresinde İhlas Bizim Evler Projesi, Garanti Koza Projesi, Bir İstanbul Projesi, Ağaoğlu My Town Projesi ve Avrupa Konutları Projesi ile boş parseller bulunmaktadır.

Taşınmazlar TEM Otoyolu bağlantısına yaklaşık 400 m, Bahçeşehir merkeze 1,5 km, Mahmutbey Gişelere 10 km, Avcılar merkeze ise yaklaşık 14 km mesafededirler.

Bölge, Avcılar Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2 TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU ISPARTAKULE EVLERİ PROJESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Toplu Konut İdaresi ve Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. öncülüğünde Ispartakule bölgesinde inşa edilmmiştir.
- Projenin parsel bilgileri aşağıdaki gibidir.

ADA NO / PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMLERİ (m ²)
532 / 1	53.974
534 / 1	54.685
539 / 1	46.981
TOPLAM	155.640

- Proje bünyesinde, 31 adet blokta kullanım alanları 48,94 m² ile 191,97 m² arasında değişen toplam 1.982 adet daire bulunmaktadır.
- Dairelerin genel özellikleri aşağıda ana başlıklar altında tablo halinde sunulmuştur.

ADA NO / PARSEL NO	BLOK NO	KAT ADEDİ	DAİRE SAYISI
532 / 1	A1-1	15	82
	B1-1	15	56
	C1-1	17	64
	C1-2	13	48
	C1-3	13	48
	C2-1	16	56
	C2-2	16	56
	D2-1	17	64
	D2-2	17	64
	D2-3	17	64
	TOPLAM		602

ADA NO / PARSEL NO	BLOK NO	KAT ADEDİ	DAİRE SAYISI
534 / 1	A1-1	18	100
	A1-2	18	100
	A1-3	18	100
	B1-1	15	56
	B1-2	15	56
	C1-1	18	64
	C1-2	18	64
	C1-3	17	64
	C2-1	16	60
	C2-2	16	60
	D1-1	12	22
	D1-2	12	22
	TOPLAM		768

ADA NO / PARSEL NO	BLOK NO	KAT ADEDİ	DAİRE SAYISI
539 / 1	A1-1	16	82
	A1-2	16	82
	C1-1	16	60
	C1-2	15	56
	C1-3	15	56
	C1-4	16	60
	C1-5	15	56
	C2-1	14	52
	C2-2	15	56
	C2-3	14	52
TOPLAM			612

- 532 ada 1 no'lu parsel üzerindeki bağımsız bölümlerin tipleri ve kullanım alanları :

ADA NO / PARSEL NO	BLOK ADI	TİP	KULLANIM ALANI ARALIĞI BRÜT (m ²)	ADEDİ	TOPLAM	
532 / 1	A1-1	1+1	69,29 - 75,06	66	82	
		3+1	102,66 - 138,14	16		
	B1-1	2+1	73,33 - 98,92	56	56	
	C1-1	2+1	102,03	2	64	
		3+1	121,2 - 132,75	62		
	C1-2	2+1	102,03	2	48	
		3+1	121,44 - 133,02	46		
	C1-3	2+1	102,03	2	48	
		3+1	121,44 - 133,02	46		
	C2-1	3+1	135,65 - 148,38	56	56	
	C2-2	3+1	135,65 - 148,38	56	56	
	D2-1	2+1	2+1	126,09 - 132,17	4	64
			3+1	164,00 - 191,97	20	
			4+1	191,03 - 191,97	40	
	D2-2	2+1	2+1	126,09 - 132,17	4	64
			3+1	164,00 - 191,97	20	
			4+1	191,03 - 191,97	40	
	D2-3	2+1	2+1	126,09 - 132,17	4	64
			3+1	164,00 - 191,97	20	
			4+1	191,03 - 191,97	40	
TOPLAM					602	

- 534 ada 1 no'lu parsel üzerindeki bağımsız bölümlerin tipleri ve kullanım alanları:

ADA NO / PARSEL NO	BLOK ADI	TİP	KULLANIM ALANI ARALIĞI BRÜT (m ²)	ADEDİ	TOPLAM
534 / 1	A1-1	1+1	66,34 - 72,58	81	100
		2+1	98,68 - 133,92	19	
	A1-2	1+1	66,34 - 72,58	81	100
		2+1	98,68 - 133,92	19	
	A1-3	1+1	66,34 - 72,58	81	100
		2+1	98,68 - 133,92	19	
	B1-1	2+1	73,93 - 99,46	56	56
	B1-2	2+1	73,93 - 99,46	56	56
	C1-1	2+1	102,51 - 103,70	2	64
		3+1	122,48 - 133,25	62	
	C1-2	2+1	102,51 - 103,70	2	64
		3+1	122,48 - 133,25	62	
	C1-3	2+1	102,51 - 103,70	2	64
		3+1	122,48 - 133,25	62	
	C2-1	3+1	135,45 - 146,77	60	60
	C2-2	3+1	135,45 - 146,77	60	60
D1-1	4+1	179,64 - 197,10	22	22	
	D1-2	4+1	179,64 - 197,10	22	22
TOPLAM					768

- 539 ada 1 no'lu parsel üzerindeki bağımsız bölümlerin tipleri ve kullanım alanları :

ADA NO / PARSEL NO	BLOK ADI	TİP	KULLANIM ALANI ARALIĞI BRÜT (m ²)	ADEDİ	TOPLAM
539 / 1	A1-1	1+1	66,45 – 72,71	66	82
		2+1	98,84 – 134,15	16	
	A1-2	1+1	66,45 – 72,71	66	82
		2+1	98,84 – 134,15	16	
	C1-1	2+1	102,67 – 103,80	2	60
		3+1	122,68 – 133,46	58	
	C1-2	2+1	102,61 – 103,74	2	56
		3+1	122,60 – 133,38	54	
	C1-3	2+1	102,61 – 103,74	2	56
		3+1	122,60 – 133,38	54	
	C1-4	2+1	102,67 – 103,80	2	60
		3+1	122,68 – 133,46	58	
	C1-5	2+1	102,61 – 103,74	2	56
		3+1	122,60 – 133,38	54	
	C2-1	3+1	135,49 – 146,82	52	52
	C2-2	3+1	135,47 – 146,80	56	56
C2-3	3+1	135,49 – 146,82	52	52	
TOPLAM					612

- Dairelerin iç mekân özellikleri benzerdir.
- Salon ve odalarda zeminler laminat parke kaplı, duvarlar alçı sıva üzeri plastik boyalı, tavanlar plastik boyalı ve kartonpiyerlidir. Dış kapılar çelik, iç kapılar ahşaptır. Pencere doğramaları ise PVC'den mamul olup çift camlıdır.
- Islak hacimlerde zeminler seramik, duvarlar fayans kaplıdır, tavanlar asma tavan ve plastik boyalıdır. Mutfak hacimleri içerisinde ankastre bulaşık makinesi, fırın, tezgâh üstü ocak ve davlunbaz bulunmaktadır. Banyo hacimleri içerisinde hilton tipi lavabo, klozet, kabinli duş teknesi veya kabinli hidromasajlı küvet bulunmaktadır.

Rapor konusu 9 adet bağımsız bölümün konumlu oldukları bloklar, buldukları katlar ve cepheleri ile net ve brüt kullanım alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	BLOK NO	KAPI NO	KAT NO	ODA SAYISI	YÖNÜ	BRÜT m ²	NET m ²
532	1	D2-2	53	13.KAT	3+1	KB	169,29	134,61
534	1	B1-1	21	5. KAT	2+1	GD	99,46	74,18
534	1	B1-2	8	1. KAT	2+1	GB	92,71	68,95
534	1	C1-1	22	5. KAT	3+1	KD	128,06	101,18
534	1	C1-3	10	2. KAT	3+1	KD	128,71	102,18
534	1	C2-1	48	11.KAT	3+1	KD	146,52	115,43
539	1	C1-1	17	4. KAT	3+1	KD	132,79	104,86
539	1	C1-4	50	12.KAT	3+1	GD	125,7	98,85
539	1	C2-2	51	12.KAT	3+1	GD	143,53	113,49

5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımınıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazların, konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin halihazır kullanım şekli olan "**konut**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye ekonomisi, 1990'lı yıllarda yaşanan yüksek enflasyonun ve 1994, 1997 yıllarında yaşanan mali krizlerin de etkisiyle çok yüksek faiz oranları ile karşı karşıya iken, 1999 yılında yaşanan iki büyük depremin de etkisiyle Türkiye ekonomisi daha da istikrarsız hale gelmiştir.

2002 yılında gerek ülkemizde tek partili hükümetin kurulması gerekse global finansal piyasalardaki likidite bolluğu sayesinde enflasyon ve faiz oranlarında ciddi düşüşler meydana gelmiştir. Türkiye ekonomisinde yaşanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlanmıştır. Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.

Gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı bir gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul (AVM, ofis ve otel) piyasalarını da kapsamaya başlamıştır. Sektördeki gelişme başta İstanbul olmak üzere büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru yayılmıştır.

2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.

Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.

2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2010 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır. Bu dönem içerisinde bölgesel ve proje bazlı değer artışları gözükse de genel görünüm fiyatların sabit kaldığıdır.

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 yılı da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2013 yılının ilk yarısı için ise öngörümüz, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazlı artışlar olabileceği şeklindedir.

6.2 BÖLGE ANALİZİ

İstanbul İli



İstanbul ili, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi ile birleştirirken; Asya Kıtası ile Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra ilçeleri ile, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi ilçeleri ile, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu, Çerkezköy ve Saray ilçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize ilçesi toprakları ile çevrilidir.

İstanbul nüfusunun, 1990 yılı itibariyle Türkiye nüfusu içindeki payı %12,9 iken bu oran (Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67,803,927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10,018,735 kişi ile) %15'e ulaşmıştır. 1990-2000 döneminde yılda ortalama 1.133.000 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oranı %2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır. 2005 yılında İstanbul nüfusu 11,48 milyondur. Türkiye nüfusu içindeki pay ise %15,8'dir. Nüfus artış hızı yavaşlamakta ve 2000-2005 döneminde ortalama %2,75, 2005 yılında ise %2,5 olmuştur. İstanbul'da nüfusun önemli bir belirleyicisi olan göç oranı da yavaşlamış 2000-2005 döneminde toplam 252.000 olmuştur. 2005 yılında %2,5 olan nüfus artış hızının izleyen 5 yıl %2,4, sonraki 5 yıl %2,3 olacağı ve nüfusun 2015 yılında 14.48 milyona çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye'nin de nüfus artış hızı yavaşlayacak ve nüfus 2015 yılında İstanbul nüfusunun payı %17,8'e çıkacaktır. İstanbul'da nüfus artışı % 80 kent kaynaklı, %20 ise göç kaynaklı olacaktır. Nüfus artış öngörülerine bağlı olarak İstanbul'da kentsel hane halkı sayısı da 2015 yılında 2,9 milyondan 4,08 milyona çıkacaktır. 2012 yılı itibariyle nüfusu 13.854.740 kişidir.

İstanbul ili sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

Avcılar ilçesi



Avcılar ilçesinin doğusunda; Küçükçekmece Gölü ve Küçükçekmece ilçesi, batısında Esenyurt ve Beylikdüzü ilçeleri, kuzeyinde Başakşehir, güneyinde ise Marmara Denizi ile çevrelenmiş olup 4.185 hektar yüzölçümüne sahiptir. İlçe şehir merkezine 27 km mesafede olup, TEM Otoyolu ile D100 (E-5) Karayolları ilçe sınırları içerisinde geçmektedir.

Avcılar, Türkiye'nin her yerinden göç almış olup, ilçenin nüfusu hızla artmakta ve inşaat sektörü bölgenin önemli sektörlerinden biri olmaya devam etmektedir.

Avcılar'a bağlı belde, bucak ve köy bulunmamakta olup, 10 mahalle (Avcılar Merkez Mahallesi, Ambarlı Mahallesi, Cihangir Mahallesi, Gümüşpala Mahallesi, Denizköşkler Mahallesi, Üniversite Mahallesi, Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, Firuzköy Mahallesi, Tahtakale Mahallesi ve Yeşilkent Mahallesi) bulunmaktadır.

TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 2011 yılı itibariyle Avcılar'ın nüfusu 383.736 kişidir.

Avcılar'da sanayi, ticaret ve eğlence-dinlenme sektörlerinde yoğunluk mevcuttur. Avcılar'da başta madeni eşya, dokuma, giyim eşyası olmak üzere irili ufaklı 250'den fazla sanayi tesisi faaliyettedir. Buna göre nüfusun %40'ından fazlasını işçiler, %10'unu bölge esnafı ve küçük çapta memur kesimi oluşturmaktadır.

1 Devlet Hastanesi ile her mahallede Sağlık Ocakları bulunmaktadır. İlçenin çeşitli yerlerinde çok sayıda klinik ve büyük özel hastaneler açılmıştır. Bunlar ilçede yaşayan insanların ihtiyaçlarını büyük ölçüde karşılamaktadır.

İlçede birçok eğitim-öğretim kurumları vardır. Bu kurumların içinde, İstanbul Üniversitesi Avcılar Kampüsü büyük öneme sahiptir. Kampüste Mühendislik, Veterinerlik, İşletme Fakülteleri, Teknik Bilimler Yüksek Okulu bulunmaktadır. Ayrıca her türlü sosyal faaliyetlerin düzenlendiği Barış MANÇO Kültür Merkezi de ve Denizköşkler Mahallesindeki Ek Hizmet Binası da ücretsiz kurslar verilerek, çeşitli etkinlikler gösterime sunulmaktadır.

Avcılar ilçesindeki nüfus artışı beraberinde, bölgeye çeşitli sosyal tesislerin kurulmasına olanak sağlamıştır. İstanbul Üniversitesi kampüsünün buraya taşınması ile Avcılar'a yeni bir hareketlilik ve canlılık gelmiştir ve bölgedeki sosyal hayatı önemli ölçüde zenginleştirmiştir. Ambarlı sahil şeridinde çok sayıda kafeterya, eğlence merkezleri, balık restoranları vb. yerler bulunmaktadır.

6.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Şehrin kalabalığından ve gürültüsünden uzakta bulunması,
- Ulaşım kolaylığı,
- Tamamlanmış altyapı,
- Teknik altyapı,
- Mimari estetik,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- İnşaat malzeme ve işçiliklerinin kalitesi,
- Çevre düzenlemeleri ve peyzaj ile bahçe tanzimi,
- Sosyal aktiviteler,
- Bölgedeki elit projelerin mevcudiyeti.

Olumsuz etken:

- Herhangi bir olumsuz etken olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

1. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu olan bir bloğun 11. normal katında yer alan 176 m² kullanım alanlı 3+1 dairenin satış değeri 296.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 1.680,-TL)
İlgilisi / Reality World: 0212 648 06 48
2. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu olan bir bloğun 12. normal katında yer alan 147 m² kullanım alanlı 3+1 dairenin satış değeri 285.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 1.940,-TL)
İlgilisi / Evola Gayrimenkul: 0 212 405 15 85
3. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu olan bir bloğun 12. normal katında yer alan 147 m² kullanım alanlı 3+1 dairenin satış değeri 255.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 1.735,-TL)
İlgilisi / Reality World: 0212 648 06 48
4. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu olan bir bloğun 4. normal katında yer alan 133 m² kullanım alanlı 3+1 dairenin satış değeri 245.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 1.840,-TL)
İlgilisi / Turyap Bahçeşehir: 0212 669 05 51
5. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu olan bir bloğun 4. normal katında yer alan 128 m² kullanım alanlı 2+1 dairenin satış değeri 215.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 1.680,-TL)
İlgilisi / Reality World: 0212 648 06 48

6. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu olan bir bloğun 4. normal katında yer alan 103 m² kullanım alanlı 2+1 dairenin satış değeri 199.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 1.930,-TL)
İlgilisi / Remax Bizim: 0531 663 99 91
7. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu olan 147 m² kullanım alanına sahip 3+1 daireler için 1.000 – 1.100,-TL/m² aralığında aylık kira bedeli istenmektedir.
(aylık m² kira değeri ~ 7,14 TL)
8. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu olan 132 m² kullanım alanına sahip 3+1 daireler için 950 – 1.000,-TL/m² aralığında aylık kira bedeli istenmektedir.
(aylık m² kira değeri ~ 7,40 TL)
9. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu olan 105 m² kullanım alanına sahip 2+1 daireler için 800 – 850,-TL/m² aralığında aylık kira bedeli istenmektedir.
(aylık m² kira değeri ~ 7,85 TL)

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme** ve **maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

Gelir indirgeme yaklaşımı'nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Maliyet yaklaşımı'nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma** ve **gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır. Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması sebebiyle bu tür gayrimenkullerin (daire, dükkân, ofis vs.) değerlemesinde maliyet yaklaşımı yöntemi her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermediği için taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

8. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için m² birim değerleri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikleri gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

8.1.1 EMSAL ANALİZİ

- Piyasa bilgileri bölümünde satılık olarak satılık taşınmazların ortalama m² satış değeri 1.800,-TL mertebesindedir. Satış sırasında bir pazarlık payının da olacağı kabulüyle ortalama emsal değer; $1.800,-TL \times 0,95 = 1.710,-TL$ olarak hesaplanır.
- Rapor konusu taşınmazların kullanım alanlarına, buldukları kata, cephelerine ve tiplerine göre ortalama birim değerleri 1.625 - 1.710,-TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.
- Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen kiralık gayrimenkullerin ortalama aylık m² kira değerleri ise yaklaşık 7,5 TL mertebesindedir. Rapor konusu taşınmazlarında ortalama m² kira değerinin 7,-TL mertebelerinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu 9 adet bağımsız bölümün günümüz koşullarındaki arsa payları dahil toplam pazar değeri için **1.932.000,-TL** takdir olunmuştur.

Rapor ekindeki listede rapor konusu bağımsız bölümlerin kullanım alanları ayrı ayrı pazar değerleri ve aylık kira değerleri sunulmuştur.

8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir bazlı mülk değerlendirme, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılabilir.

Bunlar; "**direkt ya da doğrudan kapitalizasyon**" denilen ve mülkün yalnızca bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım veya "**getiri kapitalizasyonu**" denilen ve mülkün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarının bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlendirme konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri'dir.

Bölgede yer alan mülklerin yıllık net getirilerinin pazar değerlerine oranı (kapital oranı) ortalama yaklaşık % 5'dir (*). (yaklaşık 240 ay)

Değerlemeye konu 9 adet bağımsız bölümün aylık toplam geliri 8.165,-TL olarak hesaplanır.

8.165,-TL x 12 ay = 97.980,-TL olarak bulunur.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri

denkliğinden hareketle 9 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri;

% 5 = 97.980,-TL / Taşınmazların Pazar Değeri

Taşınmazların Pazar Değeri $\cong (1.959.600) \mathbf{1.960.000,-TL}$ olarak belirlenmiştir.

(*) Bölgede yapılan incelemelerde benzer nitelikteki gayrimenkullerin 240 ayda kendilerini amorti ettikleri görülmüştür. Bu tespitten hareketle rapor konusu taşınmazlar için kapital oranı (240 ay / 12 = 20 yıl; 1/20 yıl=) % 5 olarak hesaplanmıştır.

8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	1.932.000,-TL
Gelir kapıtilizasyonu	1.960.000,-TL

İki yöntemle ulaşılan değerler arasında çok az fark olduğu görülmektedir.

Bölgede taşınmazlara emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda emsal bulunmaktadır. Öte yandan kira değerleri değişkenlik gösterebileceğinden gelir indirgeme yöntemi ile bulunan değer her zaman en doğru değeri yansıtmayabilir.

Bu görüşten hareketle nihai değer olarak; **emsal karşılaştırma yöntemi** ile ulaşılan değer alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu 9 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri **1.932.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

8.4. TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Taşınmazlar için şirketimizi tarafından son üç yıl içerisinde hazırlanmış herhangi bir değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların (9 adet bağımsız bölüm) yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **toplam pazar değeri için;**

1.932.000,-TL (Birmilyondokuzyüzotuzikibin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(1.932.000,-TL ÷ 1,8039 TL/USD (*) ≅ **1.071.000,-USD**)

(1.932.000,-TL ÷ 2,3329 TL/EURO (*) ≅ **828.000,-EURO**)

(*) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 1,8039 TL ve 1,-EURO = 2,3329 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 1.951.320,-TL'dir. Bilindiği üzere KDV oranı net 150 m²'den küçük konutlar için % 1, ticari üniteler ve net 150 m²'den büyük konutlar için ise % 18'dir. Kiralamalarda da KDV oranı % 18'dir.

Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor dört orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 08 Nisan 2013

(Ekspertiz tarihi: 28 Mart 2013)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- Uydu görüntüleri
- Fotoğraflar
- Takyidat yazıları
- Yapı kullanma izin belgeleri
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)